



STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 302 - AM GRACHTWEG WEST -

BEGRÜNDUNG TEIL A

[Begründung Teil B – Umweltbericht - wird im nachfolgenden Verfahrensschritt vorgelegt.]

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Planungsanlass und Ziel
- 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen
- 1.5 Bebauungsplanverfahren

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANUNGSINHALT

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Überbaubare Flächen
- 3.4 Bauweise
- 3.5 Grundstückszufahrten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 3.6 Gewässerrandstreifen
- 3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 3.8 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 4.1 Verkehrserschließung
- 4.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

5. UMWELTBELANGE

- 5.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 5.2 Artenschutz
- 5.3 Boden- und Wasserschutz

6. HINWEISE

- 6.1 Bodendenkmalpflege
- 6.2 Baugrund
- 6.3 Messstellen

7. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

TEIL B: UMWELTBERICHT

(wird im nachfolgenden Verfahrensschritt vorgelegt)

TEIL A: ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 302 - Am Grachtweg West - zur Erweiterung des „Interkommunalen Industriegebietes Inden/Eschweiler – Am Grachtweg –“ umfasst eine Fläche von ca. 14,0 ha. Damit wird das Interkommunale Industriegebiet auf insgesamt ca. 45,1 ha erweitert.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Eschweiler Stadtgebietes nordöstlich des Betriebsgeländes des Kraftwerks Weisweiler, südlich einer aus dem Tagebau Inden resultierenden bewaldeten Aufschüttung und westlich der Flächen des Interkommunalen Industriegebietes.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Südwesten durch einen Wirtschaftsweg entlang des Betriebsgeländes des Kraftwerks Weisweiler,
- im Norden durch die untere Böschungskante der bewaldeten Aufschüttung,
- im Osten durch die im rechtskräftigen Bebauungsplans 262 – Am Grachtweg – festgesetzte Straßenverkehrsfläche (Planstraße A).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet wird im Südosten über die im Rahmen der Erschließung des dort angrenzenden Industriegebietes geplante und im Bau befindliche Straße (Planstraße A) erschlossen. Diese verläuft über Indener Gemeindegebiet und schließt dort an die Landesstraße L 241 und somit an das übergeordnete Verkehrsnetz an.

Die südlichen Flächen und ein schmaler Streifen im Norden werden heute landwirtschaftlich genutzt. Die übrigen Flächen weisen einen dichten Gehölzbestand auf und stellen sich als Brachfläche dar. Unmittelbar nördlich grenzt das Plangebiet an die bewaldete Böschung der Aufschüttung an. Im Osten liegt der Wegeseitengraben der angrenzenden, im Bebauungsplan 262 - Am Grachtweg - festgesetzten Verkehrsfläche.

Topographisch fällt das Gelände von Westen nach Osten um insgesamt ca. 10 m ab. Unmittelbar südwestlich schließen sich die Flächen des Kraftwerkes Weisweiler an.

Es handelt sich um ehemalige Tagebauflächen, die aus der Bergaufsicht entlassen werden.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Die Fläche des Plangebietes diente ursprünglich als Betriebsfläche für den Tagebau. Aufgrund des Abschlusses des unmittelbar angrenzenden Tagebaus wird die Fläche für diesen Zweck nicht mehr benötigt und kann einer anderen Nutzung zugeführt werden. Mit der Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung für heute mindergenutzte Flächen eingeleitet.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum „Interkommunalen Industriegebiet Inden/Eschweiler - Am Grachtweg -“, der guten Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (L 241 und Autobahnanschlussstelle Eschweiler Weisweiler) und der hohen Vorbelastung durch das benachbarte Kraftwerk Weisweiler soll das Plangebiet insgesamt als Industriegebiet festgesetzt werden. Damit dient das Gebiet ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Durch das Angebot eines zusätzlichen Industriegebietes auf Eschweiler Stadtgebiet soll der anstehende Strukturwandel gefördert und die Wirtschaftsstruktur verbessert werden.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Regionalplan Region Aachen

Der Regionalplan dient der Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen und bildet die Grundlage für die Anpassung der gemeindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bereich für Gewerbe- und Industrieansiedlung dar (GIB). Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dienen der Ansiedlung von gewerblichen Betrieben, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den allgemeinen Siedlungsbereich integriert werden können.

Ein kleiner Bereich des dargestellten GIB wird von der zweckgebundenen Nutzung Kraftwerk überlagert.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan VII Eschweiler / Alsdorf der StädteRegion (2014) ist für den Bereich des Bebauungsplanes das Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 ‚Fronhoven / Neu Lohn‘ festgesetzt.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans VII stellt für den Bereich des Plangebietes das Entwicklungsziel 7 dar, welches bis zur Realisierung der Bauleitplanung eine temporäre Erhaltung der vorhandenen Landschaftsstruktur vorgibt. Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) treten die Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten eines nachfolgenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat.

Für die nördlich angrenzende Waldfläche gilt das Entwicklungsziel 1 ‚Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft‘.

Flächennutzungsplan Stand 2009

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dar. Nördlich des Plangebietes werden Flächen für Wald und östlich des Plangebietes Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Das Plangebiet liegt gemäß des Anhanges 6 zum Flächennutzungsplan unmittelbar südlich der ehemaligen Abbaukante des Tagebaus Inden im Bereich des gewachsenen Bodens.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren dahingehend geändert, dass die bisher dargestellten Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Elektrizität zukünftig als Gewerbliche Bauflächen dargestellt werden (19. Änderung des Flächennutzungsplans – Am Grachtweg West –).

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 302 – Am Grachtweg West – und der Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden dem Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 20. September 2018 zur Entscheidung vorgelegt.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das zukünftige Baugebiet soll über eine Stichstraße erschlossen werden, die im Südosten in gerader Linie an die im Bebauungsplan 262 festgesetzte Erschließungsstraße des dortigen Industriegebietes anbindet. Diese Sammelstraße mündet nach 280 m auf Gemeindegebiet Inden in die L 241. Die Machbarkeit der

Erschließung und eventuell notwendige Umbaumaßnahmen im Bereich der Einmündung in die L 241 sollen im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung überprüft werden.

Die Straßenführung innerhalb des Plangebietes erfolgt unmittelbar entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes und bezieht den vorhandenen Wirtschaftsweg in die zukünftigen Verkehrsflächen ein. Die Stichstraße wird nach ca. 320 m mit einer Wendeschleife für Lastzüge gemäß Bild 60 der RAST. 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) abgeschlossen. Richtung Nordwesten wird der heutige Wirtschaftsweg in seinem weiteren Verlauf ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eventuelle zukünftige Grundstücke, die nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sollen über private Verkehrsflächen erschlossen werden. Die dafür notwendigen Flächen sollen bei Bedarf über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten gesichert werden.

Am östlichen Rand des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche, überlagert mit einer Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche dient als Schutzstreifen entlang des Wegeseitengrabens, der westlich an die Sammelstraße des Industriegebietes - Am Grachtweg - anschließt. Aufgrund der Grabenaufweitung Richtung Norden weiten sich die Grünflächen entsprechend auf. Straßenbegleitend und entlang der öffentlichen Grünflächen werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit soll insbesondere eine optische Abschirmung des Industriegebietes zu den öffentlichen Flächen sichergestellt werden. Zur Ermöglichung von Zufahrten wird eine Überfahrrung der südlich gelegenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durch entsprechende textliche Festsetzungen geregelt.

Innerhalb des Industriegebietes werden die überbaubaren Flächen nahezu flächendeckend festgesetzt, um eine flexible Baumassenverteilung vornehmen zu können. Zu den anzupflanzenden Flächen wird ein Abstand von ca. 10 m, zu den nördlich gelegenen Waldflächen ein Abstand von 30 m eingehalten.

Um den Schutz vor Lärmbelastungen vor allem in der östlich gelegenen Ortslage Frenz (Gemeindegebiet Inden) zu gewährleisten, sollen unter Einbeziehung der Vorbelastungen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt und das Industriegebiet entsprechend gegliedert werden. Hierzu wird im weiteren Verfahren ein Fachgutachten in Auftrag gegeben. Bezüglich potenzieller Schadstoff- und Geruchsemissionen sowie Erschütterungen wird eine Gliederung des Industriegebietes entsprechend des Abstandserlasses NRW 2007 vorgenommen. Über den Abstandserlass hinaus werden Betriebsbereiche mit relevanten Mengen gefährlicher Stoffe, die bestimmte Grenzen erreichen oder überschreiten, ausgeschlossen.

Das Entwässerungskonzept ist im weiteren Verfahren zu erstellen. Topographisch sinnvoll ist ggf. die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Südosten des Plangebietes.

Zur Kompensation des mit der Realisierung des Industriegebietes verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen eines zu erstellenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages bilanziert werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades wird voraussichtlich externer Ausgleichsbedarf bestehen. Die entsprechenden externen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Städtebaulichen Vertrages über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen zwischen Stadt und Vorhabenträger geregelt und gesichert.

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden als Industriegebiet mit der Maßgabe festgesetzt, dass vorwiegend solche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Ziel der Planung ist, insbesondere an diesem Standort Industriebetriebe anzusiedeln, die von der unmittelbaren Nähe zur Autobahnanschlussstelle profitieren. Textliche Festsetzungen zur Beschränkung der Art der Nutzung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen) sollen aus besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden, da sie nicht den genannten Planungszielen entsprechen.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll im Hinblick auf die Ergebnisse und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und auch unter dem Aspekt der Vorbelastung des Standortes durch die Emissionen des Kraftwerkes ausgeschlossen werden.

Gleiche Gründe sind für die geplanten Einschränkungen bezüglich der gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten maßgebend (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Darüber hinaus sollen im Hinblick auf die nächstgelegenen Wohngebiete in Anlehnung an den Leitfaden „KAS 18, 2. überarbeitete Fassung der Störfallkommission / Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit, November 2010“ Betriebsbereiche mit relevanten Mengen gefährlicher Stoffe ausgeschlossen werden.

Das Industriegebiet soll gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen gegliedert werden. Auf der Grundlage eines noch zu erstellenden Lärmgutachtens sollen (analog zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 262 – Am Grachtweg -) immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt werden. Als Referenzpunkt gilt die zu schützende Wohnbebauung im Bereich der auf Gemeindegebiet Inden liegenden Ortslage Frenz. Damit wird dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung bei heranrückender gewerblicher Nutzung auch unter Berücksichtigung des Aspektes der Vorbelastung durch das Kraftwerk Weisweiler Rechnung getragen.

In Ergänzung zu der schallimmissionsbezogenen Gliederung soll eine Gliederung nach der Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben entsprechend des Abstandserlasses NRW 2007 erfolgen. Dadurch wird einerseits sichergestellt, dass die sonstigen potenziellen Emissionen wie Schadstoffe, Gerüche und Erschütterungen bei der Gliederung des Industriegebietes berücksichtigt werden. Andererseits erfolgt über die gezielte Einschränkung der in der jeweiligen Abstandsklasse genannten Betriebe und Anlagen eine Konkretisierung der planerischen Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Das festgesetzte Maß von 0,8 entspricht dem Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO und erfolgt im Hinblick auf eine möglichst große Flexibilität für anzusiedelnde Industriebetriebe.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe geregelt. Die Gebäudehöhen beziehen sich auf NHN und entsprechen unter Berücksichtigung der Topographie in etwa einer tatsächlichen Gebäudehöhe von maximal 18 m über bestehendem Gelände.

3.3 Überbaubare Flächen

Im Plangebiet werden zusammenhängende überbaubare Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Dadurch werden eine hohe Flexibilität bei der Platzierung der Baukörper und eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Zu den Grenzen des Industriegebietes werden in der Regel 15 m breite Abstände eingehalten, um innerhalb dieses Bereiches die notwendigen Freiflächen zu sichern und die festgesetzten Pflanzstreifen realisieren zu können. Im nördlichen Teilbereich weisen die überbaubaren Flächen aus Sicherheitsgründen und zum Schutz der an den Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen einen Abstand von 30 m auf.

3.4 Bauweise

Um die Bauweise so flexibel wie möglich gestalten zu können, wird auf die Kann-Vorschrift gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO zurückgegriffen und auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Somit können einzelne Gewerbebetriebe unter Wahrung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise errichtet werden.

3.5 Grundstückszufahrten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Breite der Grundstückszufahrten soll eingeschränkt werden, um weitestgehend ausgedehnte zusammenhängende Anpflanzungen im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu

gewährleisten. Innerhalb des gesamten Industriegebietes sind mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

3.6 Gewässerrandstreifen

Parallel zur Erschließungsstraße des Bebauungsplanes 262 - Am Grachtweg - wird auf der Westseite ein neuer Graben mit wechselnden Böschungsbreiten angelegt. Der Graben liegt komplett im Bereich des Bebauungsplanes 302. Der östliche 5 m breite Gewässerrandstreifen befindet sich in Teilen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 262, der westliche Gewässerrandstreifen auf Flächen des Bebauungsplanes 302. Graben und Gewässerrandstreifen werden als öffentliche Grünfläche, überlagert mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Für die Fläche gelten die Vorgaben des § 38 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LG NRW) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen und Grünflächen) wird auf Flächen des Industriegebietes eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind diese Flächen überfahrbar. Ziel der Festsetzung ist die Schaffung einer möglichst zusammenhängenden Eingrünung des Plangebietes und die landschaftsökologische Vernetzung mit den nördlich anschließenden Waldflächen.

Zur Einbindung der Gewerbeflächen und insbesondere der Stellplatzflächen in das Grünkonzept soll pro fünf ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger standortgerechter Baum in unmittelbarer Nachbarschaft zur jeweiligen Stellplatzanlage gepflanzt werden.

3.8 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Nachbarschaft zur nördlich gelegenen Hochdeponie sind eventuelle Sicherheitsprobleme nicht auszuschließen. Aus Vorsorgegründen könnten insbesondere Vorkehrungen im Bereich der Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig werden. Entsprechende Maßnahmen sind im weiteren Verfahren abzustimmen.

4. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße in gerader Verlängerung des südöstlichen Abschnittes der Sammelstraße des benachbarten Industriegebietes. Die Erschließungsstraße weist einen 2-streifigen Querschnitt mit einem Regelquerschnitt von 13,50 m auf und wird mit einer Wendeschleife für Lastfahrzeuge abgeschlossen. Der weitere Wegeverlauf wird in einer Breite von 5,50 m ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Machbarkeit der Erschließung und die Notwendigkeit von Umbaumaßnahmen im Bereich der Einmündung in die L 241 werden im Rahmen einer noch zu erstellenden Verkehrsuntersuchung überprüft.

Innerhalb des Plangebietes sind keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Damit wird eine höchstmögliche Flexibilität innerhalb der zukünftigen Grundstücksteilung erreicht. Der Grundstückszuschnitt soll derart erfolgen, dass alle Grundstücke unmittelbar an die südlich gelegene öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Sollte dies nicht durchführbar sein, sind die zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke notwendigen Flächen (Privatstraßen) über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

4.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Der Bebauungsplanbereich soll wie das östlich angrenzende Industriegebiet im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Schmutzwasser sowie das belastete Regenwasser sollen dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob im Südosten des Plangebietes die Anlage

eines Regenrückhaltebeckens zu realisieren ist. Das entsprechende Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erstellt.

5. UMWELTBELANGE

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach § 1a BauGB zu entscheiden ist. Aufgrund des hohen Ausgangswertes und des hohen geplanten Versiegelungsgrades ist davon auszugehen, dass ein auch ein hoher Anteil des Ausgleichsbedarfs extern auszugleichen ist. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit der entsprechenden Ausgleichsbilanzierung wird durch das Büro Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, Ertstadt erstellt. Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen.

5.2 Artenschutz

Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist eine Artenschutzprüfung Stufe I vorzulegen. Diese Prüfung berücksichtigt auch die nördlich angrenzenden Waldflächen. Es ist davon auszugehen, dass bereits eine Vorbelastung durch das angrenzende Kraftwerk Weisweiler vorliegt.

5.3 Boden- und Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des gewachsenen Bodens. Die ehemalige Abbaukante verläuft unmittelbar nördlich des Plangebietes. Aufgrund der Nachbarschaft zur nördlichen Hochdeponie ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob hier entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Im weiteren Verfahren ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Gegebenenfalls ist innerhalb des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken vorzusehen.

6. HINWEISE

6.1 Bodendenkmalpflege

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans – Am Grachtweg West – eingegangen ist, befindet sich das Plangebiet in einer Region, die intensiv besiedelt wurde. Konkrete Hinweise in Form von Oberflächenfunden zeigen eine Nutzung der Fläche in der Jungsteinzeit und den Metallzeiten sowie im Mittelalter und der Neuzeit an. Am westlichen Rand des Plangebietes verlief außerdem eine römische Straße. Somit ist zu erwarten, dass sich archäologische Fundstellen aus verschiedenen Zeiten erhalten haben. Weitere Untersuchungen werden für erforderlich gehalten. Ein entsprechender Hinweis wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2 Baugrund

Im Bebauungsplan soll darauf hingewiesen werden, dass das Plangebiet im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkungen durch bergbauliche Maßnahmen liegt und dass nach Einstellung der Tagebausümpfe nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Grundwasser ansteigen wird.

6.3 Messstellen

Seitens der RWE Power AG wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans – Am Grachtweg West – darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes ein aktiver Pegel befindet. Der Standort des Pegels ist in einem Radius von 4 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch eine Bepflanzung mit Gehölzen und Bäumen um den Pegel ist zu vermeiden.

7. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Bebauungsplan Nr. 302 - Am Grachtweg West - umfasst eine Fläche von folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Fläche	Flächenanteil
Verkehrsfläche	6.570 m ²	4.7 %
- Stichstraße	4.641 m ²	
- Weg	1.929 m ²	
Industriegebiet	125.371 m ²	89.8 %
- davon Flächen zum Anpflanzen	5.737 m ²	
Grünflächen	7.674 m ²	5.5 %
Gesamtsumme Plangebiet	139.615 m²	100.0 %

Eschweiler, den 04.09.2018

gez. R. Führen

TEIL B: UMWELTBERICHT

(wird im nachfolgenden Verfahrensschritt vorgelegt)

Innerhalb eines noch zu erstellenden Umweltberichtes werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen detailliert dargestellt. Die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und –auswirkungen werden herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen abzuleiten. Innerhalb des Umweltberichtes werden im Rahmen der Entwicklungsprognose anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft. Der Umweltbericht wird durch das Büro Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, Erfstadt erstellt.